

From: "5.1.2e" <5.1.2e@nijmegen.nl>
Sent: 11/20/2024 9:59:29 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@nijmegen.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@nijmegen.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@nijmegen.nl>
Subject: FW: Collegevoorstel AOK Enkstraat

Goedemorgen 5.1.2e en 5.1.2e,

Ik heb helaas nog geen tijd gehad om het collegevoorstel door te nemen.
Naast het voorstel dient ook de planexploitatie als bijlage toegevoegd te worden. Doordat de nieuwe nota grondbeleid is vastgesteld betekend dit ook een nieuw format met aanvullende informatie.

Ik heb alvast het oude ingevulde format (VGP) omgezet naar het nieuwe format (MPG) maar daarmee zijn we nog niet volledig.

Willen jullie met name naar de punten 1, 3, 5 en 6 kijken? En daarop aanvullen?
Vanwege de herziening ben ik bang dat het bij mij blijft liggen en daarom alvast het verzoek aan jullie.

@ 5.1.2e, ik weet niet of je mijn eerdere oproep gelezen hebt over het benoemen dat dit een facilitair plan is. Dit ook i.v.m. de nieuwe nota grondbeleid.

Groetjes 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 18 november 2024 11:03
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: Collegevoorstel AOK Enkstraat

Beste allen,
Graag jullie op- en aanmerkingen inzake bijgevoegd collegevoorstel inzake het aangaan van anterieure overeenkomst Enkstraat.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e



Gemeente Nijmegen | Stadsontwikkeling

5.1.2e
5.1.2e

Bereikbaar op: maandag, woensdag, donderdag en vrijdagochtend.

Onderwerp

Anterieure overeenkomst locatie St. Jacobslaan 98 - Enkstraat

Opsteller	5.1.2e	Behandeldatum	Xx december 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

1. Aan te gaan met Blauw water Vastgoed B.V. een anterieure overeenkomst voor de realisatie van 10 beneden-bovenwoningen in de middenhuur en 8 grondgebonden vrije sector huur- of koopwoningen op het perceel nabij de St. Jacobslaan 98 / Enkstraat te Nijmegen.
2. De financiële verantwoording plaats te laten vinden binnen de te openen planexploitatie met kenmerk XXX

Aanleiding

Blauw water Vastgoed B.V. (hierna initiatiefnemer) heeft een plan ontwikkeld voor de ontwikkeling van 10 beneden-bovenwoningen in de middenhuur en 8 grondgebonden vrije sector huur- of koopwoningen. De ontwikkeling wordt volledig gerealiseerd op de kadastrale percelen HATERT, sectie L, nummers 5121, 5850 en 6224. Deze percelen zijn allen in eigendom van initiatiefnemer, waarmee het kan worden betiteld als een volledig facilitair plan.

Het plan kent een relatief lange voorgeschiedenis. Initiatiefnemer heeft in 2020 een plan ingediend bij de ODRN op basis van een verkort anterieur spoor. Dit originele plan met een omvang van 13 woningen voldeed niet aan de voorwaarden, waardoor initiatiefnemer op een later moment alsnog bij de gemeente is uitgekomen. Na overleg met de gemeente heeft initiatiefnemer het originele plan aangepast zodat het past binnen het (ten tijde van de gesprekken geldend) Nijmeegs (woon)beleid.

Het ontwikkelde plan is in strijd met de vigerende bestemming zoals vastgesteld 02-11-2016 door de Raad van de gemeente Nijmegen in het bestemmingsplan “Nijmegen Midden 2025”. Initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om planologische medewerking, zodat realisering van het plan mogelijk wordt.

De aanvraag is ingediend voor de invoering van de Omgevingswet, op basis van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet is het recht van toepassing zoals dat gold voor 1 januari 2024. Dit betekent dat kan worden volstaan met een projectafwijkingsbesluit. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer, gemeente Nijmegen en ODRN over o.a. het verhalen van de verplichte plankosten en leges. De gemeente is in beginsel bereid medewerking te verlenen en heeft met initiatiefnemer overeenstemming bereikt.

Beoogde impact

Realisatie van 10 beneden-bovenwoningen in de middenhuur en 8 grondgebonden vrije sector huur- of koopwoningen.

Dit voorstel staat in relatie tot de doelenboom, programma Wonen en stedelijke ontwikkeling:

Ambitie: We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen

Doel: We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.

Activiteit: We sluiten anterieure overeenkomsten of gaan overeenkomsten aan bestaande uit intentie- of samenwerkingsovereenkomsten, realisatieovereenkomsten en uitvoeringsovereenkomsten.

Argumenten

1.1. Ondersteuning ruimtelijke ontwikkeling door toevoegen van 18 woningen

Met het aangaan van deze anterieure overeenkomst ondersteunen we het plan van initiatiefnemer voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling door het toevoegen van 18 woningen in verschillende prijscategorieën.

2.1. Kostenverhaal en aanvullende verplichtingen

Met het aangaan van de anterieure overeenkomst wordt voldaan aan het wettelijk verplicht verhalen van gemeentelijke (plan)kosten. Daarnaast zijn aanvullende afspraken gemaakt over locatie-eisen en instandhouding van de middenhuur, verrekening van de legeskosten ODRN, alsook de wijze van informatie, communicatie en participatie.

Kanttakeningen

De overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat geen planologische basis voor de afgifte van de omgevingsvergunning wordt verkregen. In de situatie van ontbinden is exploitant verplicht alle kosten te vergoeden die de gemeente Nijmegen tot dan toe ten behoeve van de realisering van het onderhavige (bouw)plan heeft gemaakt.

Financiën

De financiële verantwoording vindt plaats binnen de te openen planexploitatie met kenmerk XXX.

Vervolg

Na besluitvorming door het college zal de overeenkomst door de Concernmanager Stadsontwikkeling worden ondertekend.

Het besluit tot het aangaan van de overeenkomst zal op grond van het Mandaatbesluit door de Strategisch adviseur grondzaken binnen 2 weken in het Gemeenteblad worden gepubliceerd met de aankondiging dat de zakelijke beschrijving gedurende zes weken ter inzage ligt bij de informatiebalie.

Bijlage(n)

1. Eenzijdig getekende overeenkomst met bijlagen

G158 Enkstraat St. Jacobslaan

1. Kerninformatie

Een initiatief van de grondeigenaar voor de bouw van 18 woningen aan de Enkstraat. Daarvan zijn 10 woningen boven- en benedenwoningen die vallen in het middeldure huursegment. De overige 8 eengezinswoningen vallen in de dure huursector.

Planexploitatie vastgesteld: planning: xx december 2024, omzet € 5.1.2b ; resultaat €0,- (neutraal).

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	18 woningen
Parkeren	Op eigen terrein
Opp. plangebied	2.500 m2
Ontwikkelaar intern	5.1.2e
Ontwikkelaar extern	5.1.2e

3. Ontwikkelingen laatste jaar

OUDE TEKST A4:

Er is overeenstemming tussen gemeente en initiatiefnemer.

Om dit huidige plan mogelijk te maken is een projectafwijkingbesluit nodig. Het ontwerp van de initiatiefnemer moet nog in de commissie beeldkwaliteit behandeld worden. De initiatiefnemer heeft goed contact met de buurt. De buurt is enthousiast over het plan, met name omdat direct aanwonenden van het plan hun tuin kunnen uitbreiden met verwachte grondaankoop.

Hier neem je informatie op over de stand van zaken, wijzigingen en verwachtingen.

Steekwoorden hierbij zijn mijlpalen, programmatische bijstellingen, welke besluiten zijn genomen m.b.t. deze planexploitatie.

Activiteiten nog te realiseren mijlpalen, over welke aspecten wordt besluitvorming verwacht (voorzien) welke keuzen zijn gemaakt/aanstaande.

Wat hebben we het afgelopen jaar bereikt?

Wat is de voortgang ten opzichte van de planning?

Wat zijn mee- of tegenvallers?

Wat hebben wij moeten wijzigen of anders moeten doen? Heeft dit gevolgen voor de planning en de projectbegroting? Zo ja
Voorbeeld: Wij hebben **1500 woningen verkocht, volgens de begroting zouden wij 2000 willen verkopen**. Dit is niet gelukt wantdoor deze redenen. Voor dit project betekent dit meer tijd en meer kosten, zie § 5 Financiën, onder opbrengsten..., etc.
of noem hier eventueel andere posten en eventueel ook jouw planning.

Daarnaast vraagt de raad om (indien van toepassing) informatie over het programma, scenario's, participatie, communicatie, maatregelen voor bereikbaarheid, overlast, klimaat en biodiversiteit.

Bovenstaande dient ingevuld te worden onder de volgende kopjes:

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Scenario's

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

4. Financiën

Projectopbrengsten		Projectopbrengsten	
	Per 01-01-2025		Per 01-01-2025
Verwervingen	5.1.2b	Verkopen	5.1.2b
Bouw- & woonrijpmaken		Bijdrage ontwikkelaar	
Plankosten incl. VTU		Huuropbrengsten	
Overige		Overige opbrengsten	
Rente en kostenstijging			
Totale kosten		Totale opbrengsten	
Gerealiseerd tot datum		Gerealiseerd tot datum	
Gerealiseerd in periode		Gerealiseerd in periode	
Nog te realiseren		Nog te realiseren	

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 0,- Budgetneutraal

Toelichting verschillen

Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

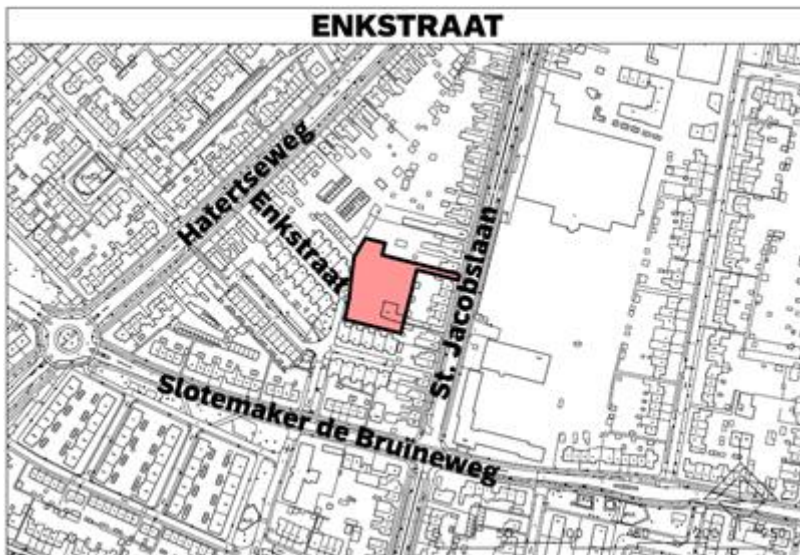
*Met welke risico's moeten wij rekening houden? Globale omschrijving, openbare informatie.
Welke risico's kunnen door de gemeente worden beheerst? Welke risico's moeten door anderen worden beheerst?
Welke risico's zijn niet beheersbaar (door overmacht) en wat zijn de mogelijke gevolgen?
beheersmaatregelen*

6. Beslispunten

Zijn er beslispunten voor dit project in de VGP. Zo ja, licht deze hiertoe en maak ook de aansluiting met jouw besluitenlijst voorin de VGP.

Xxx

7. Plangebied



Woningbouw	G158 Enkstraat St.Jacobslaan
------------	-------------------------------------

Kerninformatie

Een initiatief van de grondeigenaar voor de bouw van 18 woningen aan de Enkstraat. Daarvan zijn 10 woningen boven- en benedenwoningen die vallen in het middeldure huursegment. De overige 8 eengezinswoningen vallen in de dure huursector.

Vaststelling planexploitatie : planning: december 2024, omzet: € 5.1.2b ; resultaat: € 0,- (neutraal).
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2025

Programma	Woningen:	18 woningen
	Parkeren	Op eigen terrein
	Opp. plangebied	2.500 m2
	Ontwikkelaar	Intern/extern: 5.1.2e / 5.1.2e

Ontwikkelingen laatste jaar:

Er is overeenstemming tussen gemeente en initiatiefnemer.

Om dit huidige plan mogelijk te maken is een projectafwijakingsbesluit nodig. Het ontwerp van de initiatiefnemer moet nog in de commissie beeldkwaliteit behandeld worden De initiatiefnemer heeft goed contact met de buurt. De buurt is enthousiast over het plan, met name omdat direct aanwonenden van het plan hun tuin kunnen uitbreiden met verwachte grondaankoop.

Financiën:

Kosten	Per 01-12-2024	Opbrengsten	Per 01-12-2024
Verwervingen	5.1.2b	Verkopen	5.1.2b
Bouw- en woonrijpmaken		Bijdrage ontwikkelaar	
Plankosten		Subsidie	
Overige		Overige opbrengsten	
Rente en kostenstijging			
Totaal geraamd		Totaal geraamd	
Gerealiseerd tot datum		Gerealiseerd tot datum	
Gerealiseerd in periode		Gerealiseerd in periode	
Nog te realiseren		Nog te realiseren	

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 0,- Budgetneutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen

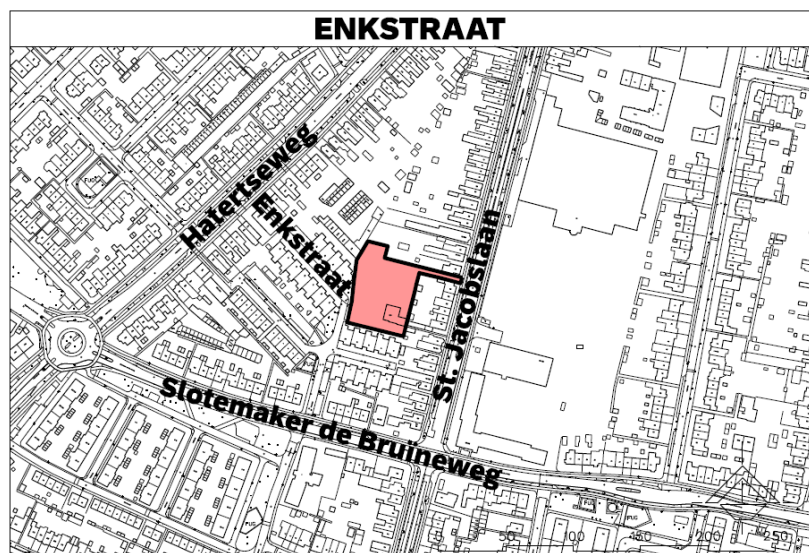
Niet van toepassing.

Relevante beslispunten t.b.v. het VGP

Niet van toepassing.

Specifieke projectrisico's:

Niet van toepassing.



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	4, 5, 7
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 4, 7